

их решения // Микроэкономика. – 2009. – № 2. – С.151-157.

7.Токманов В.П., Аванесян В.Р. Инвестиционные возможности жилищно-коммунального хозяйства // ЖКХ. – 2007. – №2. – С.8-14.

Отримано 04.02.2010

УДК 351.711 : 332.83

М.Ю.КАРПУШЕНКО, канд. екон. наук, А.В.МИХАЙЛЕНКО

Харківська національна академія міського господарства

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Розглядаються проблеми оцінки інвестиційної привабливості об'єктів будівництва, а також фактори і показники, які впливають на результати такої оцінки в сучасних умовах.

Рассматриваются проблемы оценки инвестиционной привлекательности объектов строительства, а также факторы и показатели, влияющие на результаты такой оценки в современных условиях.

The problems of estimation of investment attractiveness of objects of building, factors and indexes which influence on the results of such estimation in modern terms are examined.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційна привабливість, об'єкти будівництва.

В сучасних умовах найбільш гостро для будівельної галузі постає проблема залучення інвестицій. За даними Держкомстату, за січень-грудень 2009 р. підприємствами України виконано будівельних робіт на суму 37887 млн. грн., що на 48,2% менше, ніж за аналогічний період 2008 р. Це, насамперед, пов'язано з проблемами, які виникли в банківському секторі економіки, нестабільною політичною ситуацією в країні, а також світовою фінансовою кризою, що спричинила відтік іноземних капіталів. За таких умов гостро постає питання впровадження прозорих механізмів оцінки об'єктів інвестування, які дозволять потенційним інвесторам реально оцінити доцільність вкладення коштів в об'єкти будівництва.

Проблемами інвестування в будівництво досконало займалися Т.Момот, І.Чалий [1, 2] та ін.

Найбільш об'єктивну оцінку підприємницької діяльності, можливість своєчасного виявлення "слабких" місць, забезпечення адаптації підприємства до зовнішніх змін, а також здатність швидко реагувати на ці зміни дає комплексна оцінка інвестиційної привабливості об'єкта будівництва, яка спрямована не тільки на оцінку самого об'єкту, але й на оцінку компанії-забудовника. Саме завдяки проведенню такої оцінки вдається забезпечити всебічний аналіз об'єкту інвестування.

Така комплексна оцінка повинна включати оцінку трьох важливих складових:

- характеристики об'єкту будівництва;
- діяльності компанії-забудовника;
- впливу зовнішніх факторів на інвестиційну привабливість будівництва в Україні.

Оцінка об'єкта будівництва повинна полягати у порівнянні і встановленні відповідності характеристик об'єкта заявленому забудовником класу житла. В Українській Будівельній асоціації розроблено класифікацію житла за певними параметрами, згідно з якою житло поділяється на п'ять класів: соціальне, економ, бізнес, преміум і де-люкс.

Слід зазначити, що в багатьох випадках об'єкти, побудовані різними компаніями-забудовниками і віднесені ними до одного класу, різняться за своїми характеристиками та ціною. Тому при вирішенні питання інвестування необхідно здійснювати всебічний аналіз характеристик об'єкта, їх відповідність заявленому класу житла.

Для визначення класу житла використовується ряд параметрів, до яких відносяться:

- місце розташування об'єкту;
- архітектурно-планувальні рішення;
- облаштування об'єкту і прибудинкової території;
- соціальна інфраструктура об'єкту;
- матеріали і устаткування, які використані під час будівництва;
- технічна інфраструктура об'єкту;
- організація управління і експлуатації об'єкту.

Оцінка вказаних параметрів дає змогу порівняти різні об'єкти і визначити найбільш привабливі для інвестора.

Оцінка другої складової комплексної оцінки – діяльності забудовника – пов'язана з надійністю забудовника, яка характеризується, на думку І.Чалого, наступними показниками [1]:

- бізнес-репутація забудовника;
- фінансовий потенціал забудовника;
- прозорість діяльності забудовника;
- бізнес-досвід забудовника;
- бізнес-зв'язки забудовника;
- бізнес-практика забудовника.

Вказані показники мають дійсно важливе значення при встановленні ступеня надійності забудовника, але ж в кризових умовах, коли ряд будівельних компаній фактично припинили будівництво об'єктів внаслідок недостатності фінансових ресурсів, необхідно виділити також інші фактори, які характеризують спроможність компаній-забудовників завершити розпочате будівництво і виконати обов'язки перед інвесторами.

До таких факторів слід віднести:

- ступінь готовності та кількість об'єктів, що перебувають у стадії будівництва – за умови високого ступеня готовності об'єктів і їх незначної кількості ризик інвесторів зменшується. Навпаки, за умови значної кількості незавершених об'єктів ризик зростає;
- збалансований розподіл об'єктів за класами – у кризових умовах перевага інвесторів віддається житлу економ-класу. Якщо в портфелі забудовника присутнє тільки елітне житло – житло класу де-люкс, преміум – підвищується ризик, пов'язаний з фінансуванням таких об'єктів;
- впровадження забудовниками нових інноваційних технологій, які дозволяють скоротити собівартість будівництва. Це важливий фактор, оскільки за 2009 р. ціни на житло в доларовому еквіваленті знизилися в Харківському регіоні більше ніж на 40%. Тому впровадження нових економічних технологій, створення сприятливого інноваційного клімату надасть можливість продовжувати будівництво об'єктів при мінімальних інвестиційних ресурсах;
- позитивний імідж компанії у регіоні – найбільший розмір інвестиційних потоків надходить до забудовника, який протягом декількох років створив певний позитивний імідж завдяки своєчасній здачі об'єктів будівництва в експлуатацію, проведенню активної рекламної компанії та активній участі у важливих економічних подіях регіону;
- впровадження нових схем залучення інвестиційних коштів – серед таких схем слід виділити лізінг – оренду житла у новобудовах з правом подальшого викупу, яку вже впроваджують деякі забудовники. Пошук альтернативних схем фінансування будівництва дозволить компаніям залучити необхідні ресурси та продовжувати будівництво незавершених об'єктів.

Третьою складовою при комплексному підході до оцінки інвестиційної привабливості є зовнішні фактори. Серед зовнішніх факторів, які впливають на інвестиційну привабливість об'єктів будівництва, слід виділити:

- стан національної економіки – цей фактор безпосередньо пов'язаний з інфляційними процесами, функціонуванням банківського сектору і доступністю кредитних ресурсів, рівнем зайнятості і доходів населення;
- політичну ситуацію в країні – нестабільна політична ситуація впливає на рівень довіри іноземних інвесторів і їх готовність до інвестування;
- стан міжнародної економіки – від нього безпосередньо залежить

спроможність іноземних інвесторів до інвестування;

- демографічні фактори – демографічна ситуація в країні безпосередньо впливає на рівень потреби у нових об'єктах будівництва.

Оцінка зовнішніх факторів має важливу роль для іноземних інвесторів, які порівнюють альтернативні варіанти інвестування в різних країнах.

Таким чином, використання комплексної системи показників дає змогу оцінити інвестиційну привабливість об'єкта будівництва, пов'язану з його характеристиками, діяльністю забудовника, а також з ситуацією в країні в цілому, що включає економічні, політичні, демографічні фактори, які неможливо не враховувати під час приймання рішення щодо інвестування.

1.Момот Т.Г., Чалий І.Г.Розрахунок рейтингу надійності забудовника: від теорії до практичного впровадження // Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України: Зб. наук. праць за матеріалами міжнар. наук.-практ. конф. – Симферополь, 2007. – С.20.

2.Чалий І.Г. Формування системи ключових показників оцінки діяльності учасників схем довірчого управління майном у системі житлового будівництва // Ученые записки Крымского инженерно-педагогического ун-та: Науч.-техн. сб. Вып.17. Сер. Экономические науки. – Симферополь: НИЦ КИПУ, 2009. – С.183-188.

Отримано 08.02.2010

УДК 69.003 : 658.152

Ю.Г.ПРАВ

Харківська національна академія міського господарства

РЕАЛІЗАЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Розглядаються умови іпотечного кредитування придбання житла. Визначено джерела одержання коштів на іпотечне кредитування. Запропонована схема цілісної системи іпотечного житлового кредитування.

Рассматриваются условия ипотечного кредитования приобретения жилья. Определены источники получения средств на ипотечное кредитование. Предложена схема целостной системы ипотечного жилищного кредитования.

Considered conditions mortgage purchase housing. Identified sources of obtaining funds for mortgage lending. The proposed scheme is an integrated system of residential mortgage lending.

Ключові слова: житлове будівництво, житлова політика, іпотека, іпотечне кредитування, довгострокові позики, позичковий капітал.

Актуальність даної теми обумовлена тим, що іпотечне кредитування є однією з найважливіших форм організаційно-економічного механізму фінансування житлового будівництва, тобто залучення коштів у житлове будівництво.